

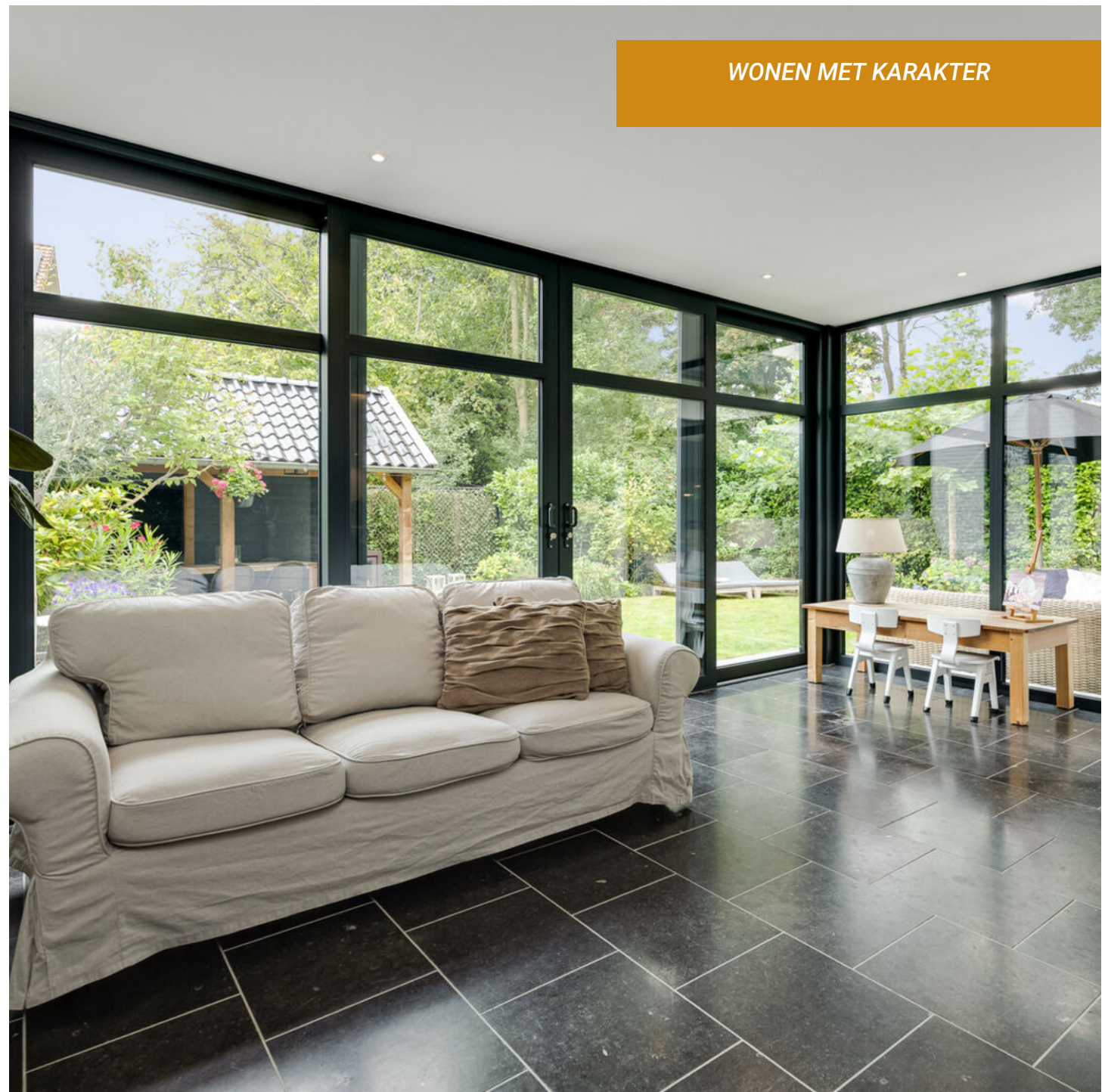


DEN HOLLANDER
— VASTGOED WONEN

De makelaar van de betere huizen

LUXE FAMILIEHUIS MET RUIMTE & PRIVACY
VAN DOERNESTRAAT 2
5263 BD VUGHT





WONEN MET KARAKTER

VAN DOERNESTRAAT 2 | VUGHT

Sommige huizen hebben iets ongrijpbaars – een sfeer die u direct raakt. Dit is er zo één. Comfortabel, ruim, met groen omgeven en helemaal afgestemd op het moderne gezinsleven. Vanaf het eerste moment ervaart u hier het fijne van een vrije hoekligging in een kindvriendelijke straat, de geborgenheid van een besloten tuin en de luxe van een uitgebouwd en stijlvol gemoderniseerd interieur.

Met een royale leefruimte, een moderne keuken en een lichte multifunctionele tuin-/speelkamer op de begane grond en vier slaapkamers en twee badkamers op de eerste verdieping, biedt dit huis nu al alles wat u zich maar kunt wensen. De zolderverdieping biedt daarnaast ruimte voor toekomstige plannen, of dat nu een extra slaapkamer met een derde badkamer, een werketage of speelzolder wordt.

Het huis ligt op korte afstand van het centrum van Vught, dat bekend staat om zijn gezellige sfeer, mooie winkels en leuke speciaalzaken. Scholen, supermarkten, sportvoorzieningen en andere dagelijkse voorzieningen liggen allemaal op korte afstand waardoor het ideaal is voor gezinnen. Voor ontspanning en buitenplezier liggen de Vughtse Heide en de IJzeren Man vlakbij, perfect voor wandelingen, fietstochten of een dag buiten. En wilt u wat meer stadse gezelligheid? Binnen tien minuten fietsen staat u in het bruisende centrum van Den Bosch.

Kortom een geweldig huis – van de ruime en lichte leefruimtes tot de doordachte indeling, hoogwaardige afwerking en kindvriendelijke ligging.

UW CONTACTPERSOON VOOR DEZE WONING



Sandra van Doggenaar

073- 657 34 44
contact@denhollander.com
www.beterehuizen.nl

KENMERKEN

Gebruiksoppervlakte wonen

228 m²

Inhoud totaal

804 m³

Perceeloppervlakte

470 m²

Bouwjaar

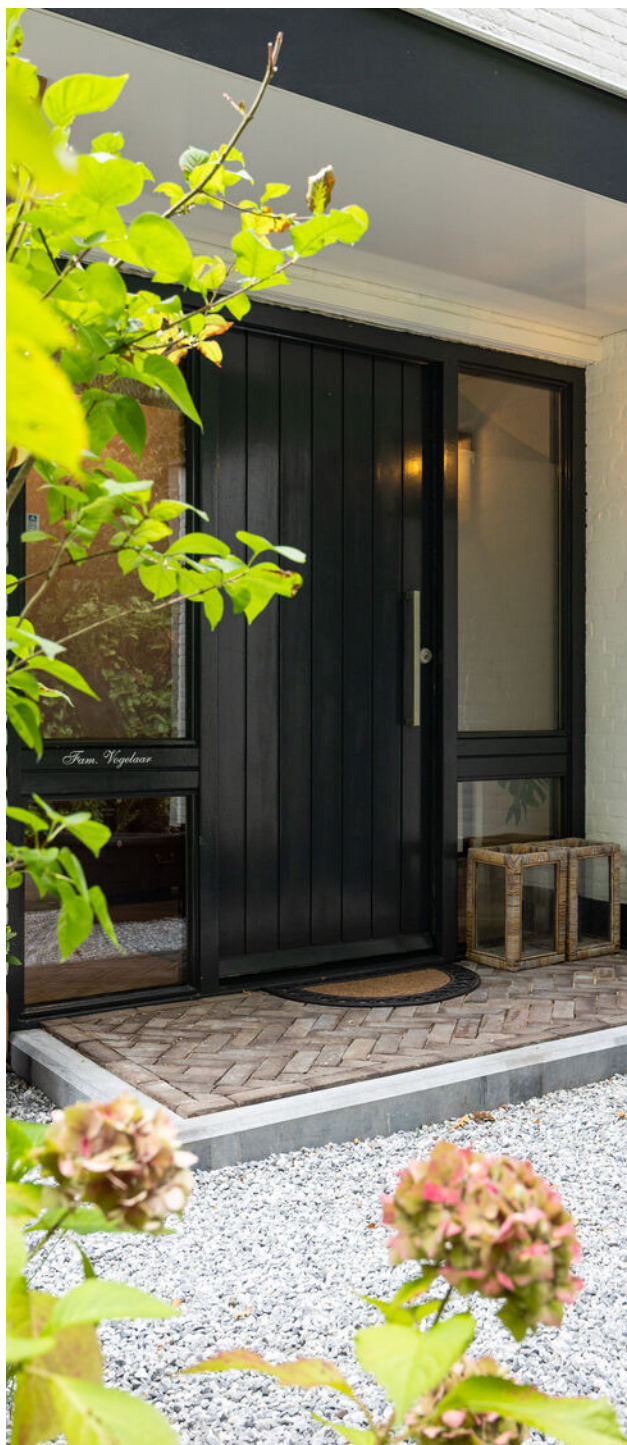
1974

Energie label

B

Prijs

€ 1.395.000 k.k.



EIGENTIJDS & SFEERVOL

De woning is in 2019 grotendeels vernieuwd en straalt sindsdien een eigentijdse, lichte en enigszins industriële stijl uit. Zwarte raam- en deurkozijnen, een stalen tussendeur, PVC-visgraatvloeren, hardstenen en tegelvloeren, vloerverwarming en strak stucwerk op wanden en plafonds creëren een warme, eigentijdse uitstraling.

De sfeervolle leefruimte is ruim van opzet en verrassend ingedeeld. Aan de voorzijde vindt u een knus zitgedeelte met zicht op en toegang tot de voortuin, die onder meer gebruikt wordt als speeltuin.

Centraal ligt de keuken, voorzien van een uitgebreid interieur met voldoende bergruimte, een werkeiland met bar, een separate kastenwand, hoogwaardige inbouwapparatuur en een stijlvol gemarmerd werkblad.

Aan de achterzijde is een ruim eetgedeelte met een sfeervolle houthaard en openslaande deuren naar de tuin. De grote raampartijen aan zowel voor- als achterzijde zorgen voor een overvloed aan licht in de ruimte.









EXTRA WOONCOMFORT

Aangrenzend aan de keuken ligt de in 2022 gerealiseerde tuin-/speelkamer, met een schuifpui naar buiten en een eigen toiletruimte. Deze lichte en multifunctionele ruimte is perfect als speelkamer, atelier, werk- of chillruimte.

Daarnaast beschikt de woning over een praktische bijkeuken met licht interieur en aansluitingen voor was-apparatuur. Vanuit hier is de inpandige garage toegankelijk, waarvan de elektrisch bedienbare garagedeur eenvoudig via een app kan worden aangestuurd.





SLAPEN & BADEN IN STIJL

De eerste verdieping beschikt over een ruime overloop, van waaruit drie slaapkamers, een tweede badkamer en een separate toiletruimte bereikbaar zijn. De masterbedroom, gelegen aan de achterzijde, is opvallend groot en voelt dankzij de prettige lichtinval en de maatvoering bijzonder comfortabel. Aangrenzend vindt u de eigen badkamer (2022). Deze en-suite badkamer, gerealiseerd in 2022, straalt luxe en comfort uit. Hier vindt u een vrijstaand ligbad, een inloofdouche, een dubbel wastafelmeubel en een wandcloset, aangevuld met elektrische vloerverwarming en een handdoekradiator voor extra comfort.





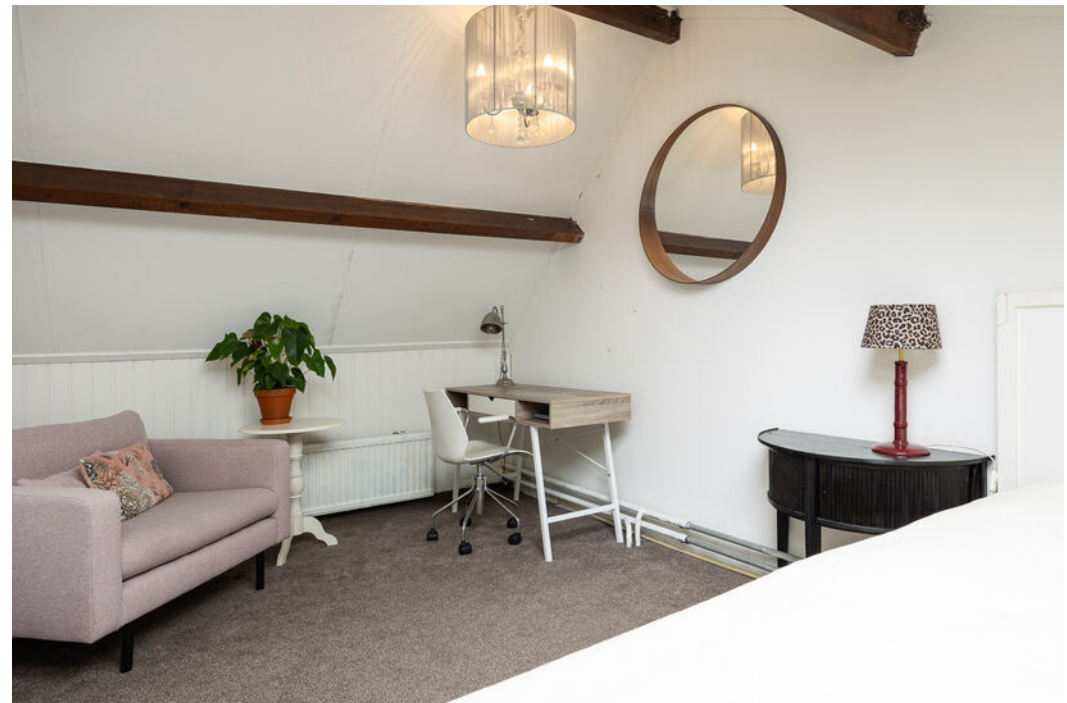




VEELZIJDIGE RUIMTES

De drie overige slaapkamers zijn allen prettig van formaat, licht en praktisch in te delen, wat ze ideaal maakt als kinderkamer, logeerkamer of werkkamer. Voor deze kamers is er een tweede, geheel betegelde badkamer met douche en wastafelmeubel aanwezig. De separate toiletruimte op de overloop vergroot het wooncomfort van deze verdieping.

De tweede verdieping is via een vaste trap bereikbaar en biedt volop verbetermogelijkheden. Hier vindt u een vijfde slaapkamer en een royale open ruimte met dakkapel – ideaal als speelzolder, werkkamer of extra slaapkamer. Voorbereidingen voor een 3e badkamer (toilet en douche) zijn reeds aanwezig.



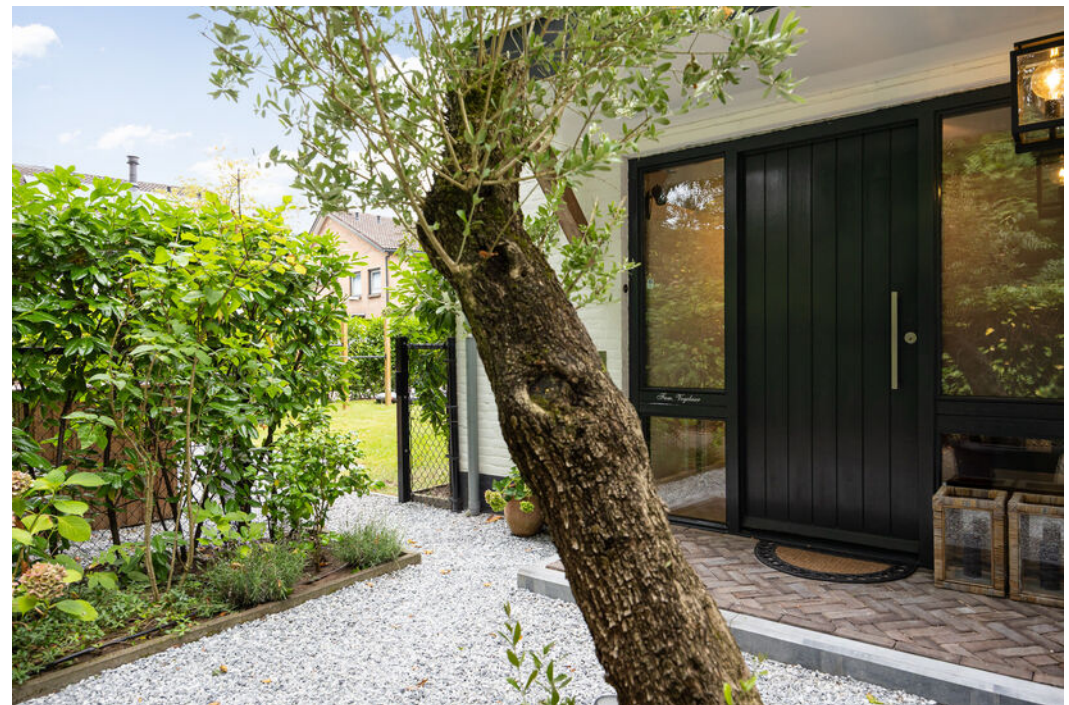
BUITEN GENIETEN

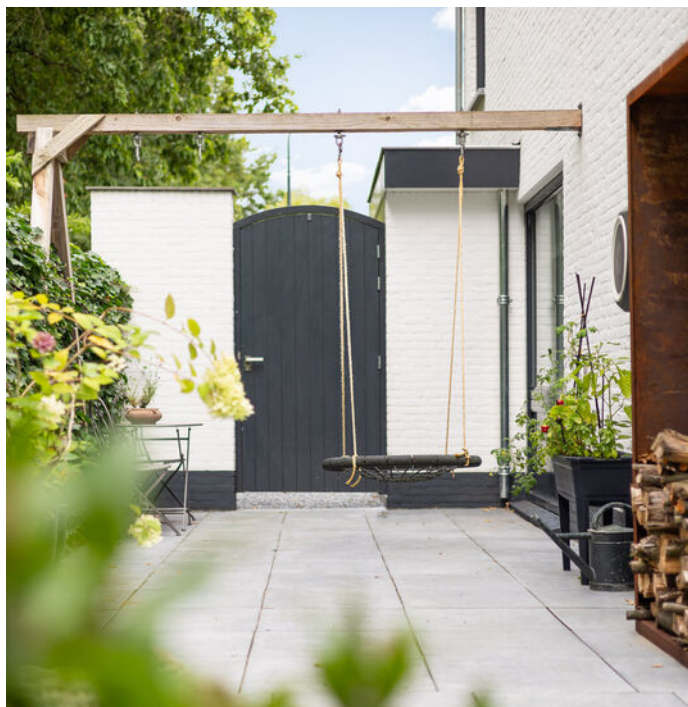
Dat dit een heerlijk familiehuis is, wordt ook in de tuin duidelijk. Het betreft een sfeervolle, volledig omsloten buitenruimte die comfort, speelplezier en privacy combineert, perfect voor spelende kinderen, huisdieren en gezellige momenten buiten.

De voortuin, die vaak gebruikt wordt als kinderspeeltuin, ligt op het westen en geniet van zon tot in de avond, terwijl de achtertuin op het noorden ligt en verkoeling biedt tijdens hete zomerdagen – een ideale balans van zon en schaduw. Beide tuinen zijn rijk aan groen en kleurrijke beplanting en beschikken over meerdere terrassen, waaronder een sfeervol overdekt terras met buitenkeuken en haardpartij in de achtertuin. Zo is er, zowel voor als achter, altijd wel een prettig plekje in de zon of juist in de schaduw te vinden. Voor kinderen en huisdieren is er ook in de achtertuin volop speelruimte, zowel op het gazon als in de speciaal ingerichte hoek naast de woning, waardoor veiligheid en plezier gegarandeerd zijn.

Dankzij de hoekligging grenst de tuin aan een brede groene strook met volwassen bomen, waardoor u regelmatig eekhoorns en andere bosbewoners voorbij ziet komen. Extra voorzieningen zoals een buitenkraan, buitenverlichting en een regeninstallatie met druppelslangen maken het geheel compleet en verhogen het comfort van de tuin.









TECHNIEK & COMFORT

Het huis is geheel geïsoleerd, voorzien van isolerende beglazing en uitgerust met vloerverwarming op de begane grond en in de badkamer(s). Daarnaast beschikt het over een CV-combiketel, warmtepomp, airconditioning en een professioneel alarmsysteem met 24/7 monitoring. Ook de elektrische garagedeur is eenvoudig via een app te bedienen. Alles is tot in detail verzorgd en uitstekend onderhouden.

De locatie

De woning ligt in een kindvriendelijke woonwijk, op korte afstand van het centrum en station Vught. Alle dagelijkse voorzieningen, zoals supermarkten, basisscholen, kinderopvang en middelbare scholen zoals het Maurick College, zijn eenvoudig per fiets bereikbaar. Binnen enkele minuten rijdt u naar de N65 en de A2 richting Eindhoven, Tilburg en 's-Hertogenbosch.

Voor ontspanning en buitenplezier zijn de Vughtse Heide en de IJzeren Man dichtbij. Mooie heidevelden, bosrijke wandelroutes en recreatiemogelijkheden bij het water zorgen voor een perfecte balans tussen wonen en buitenleven.

Afgeschermd door hoge bomen en struiken loopt rechts van de woning de spoorlijn Den Bosch – Tilburg, hier passeren voornamelijk passagierstreinen met af en toe een goederentrein.

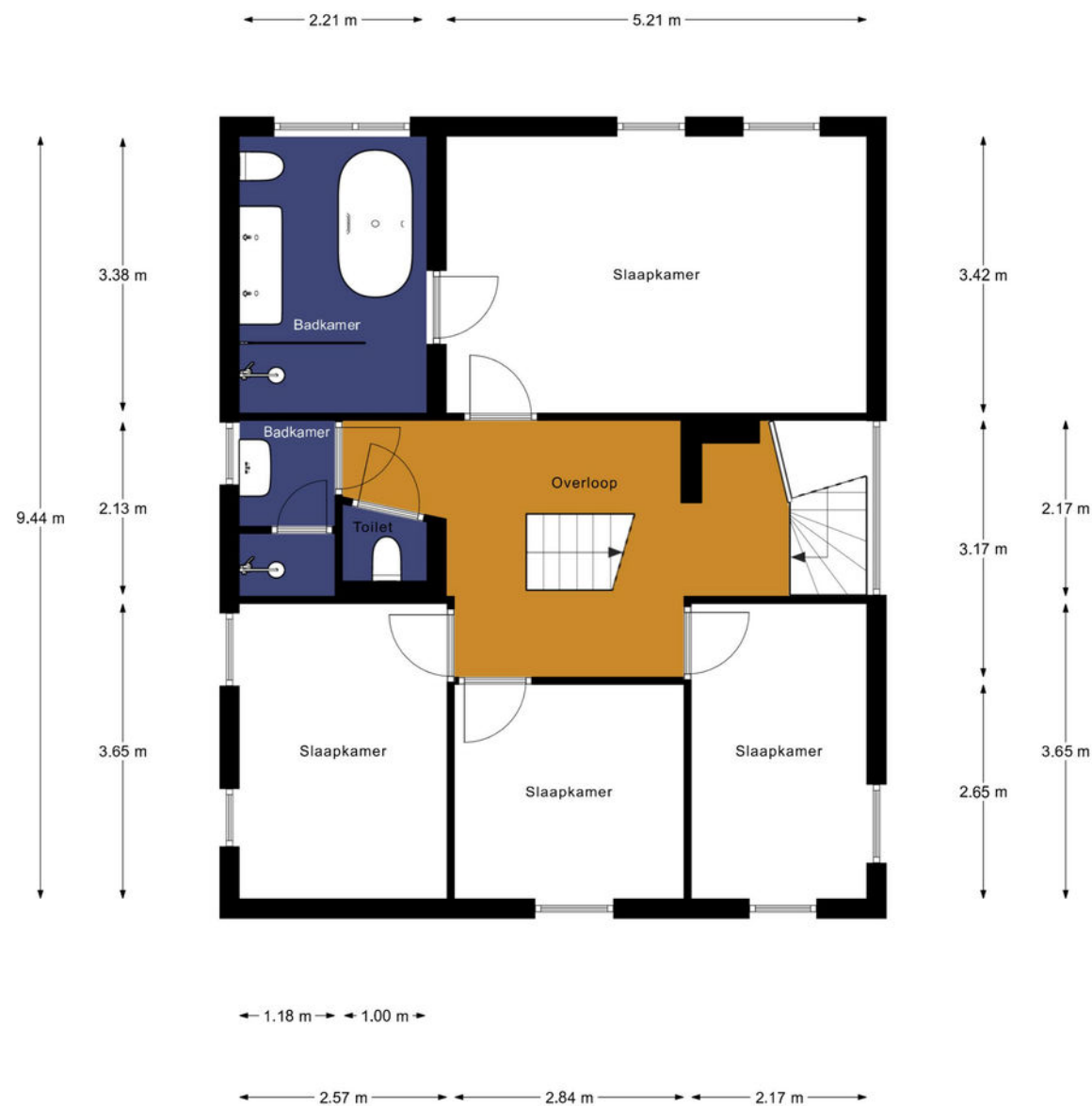




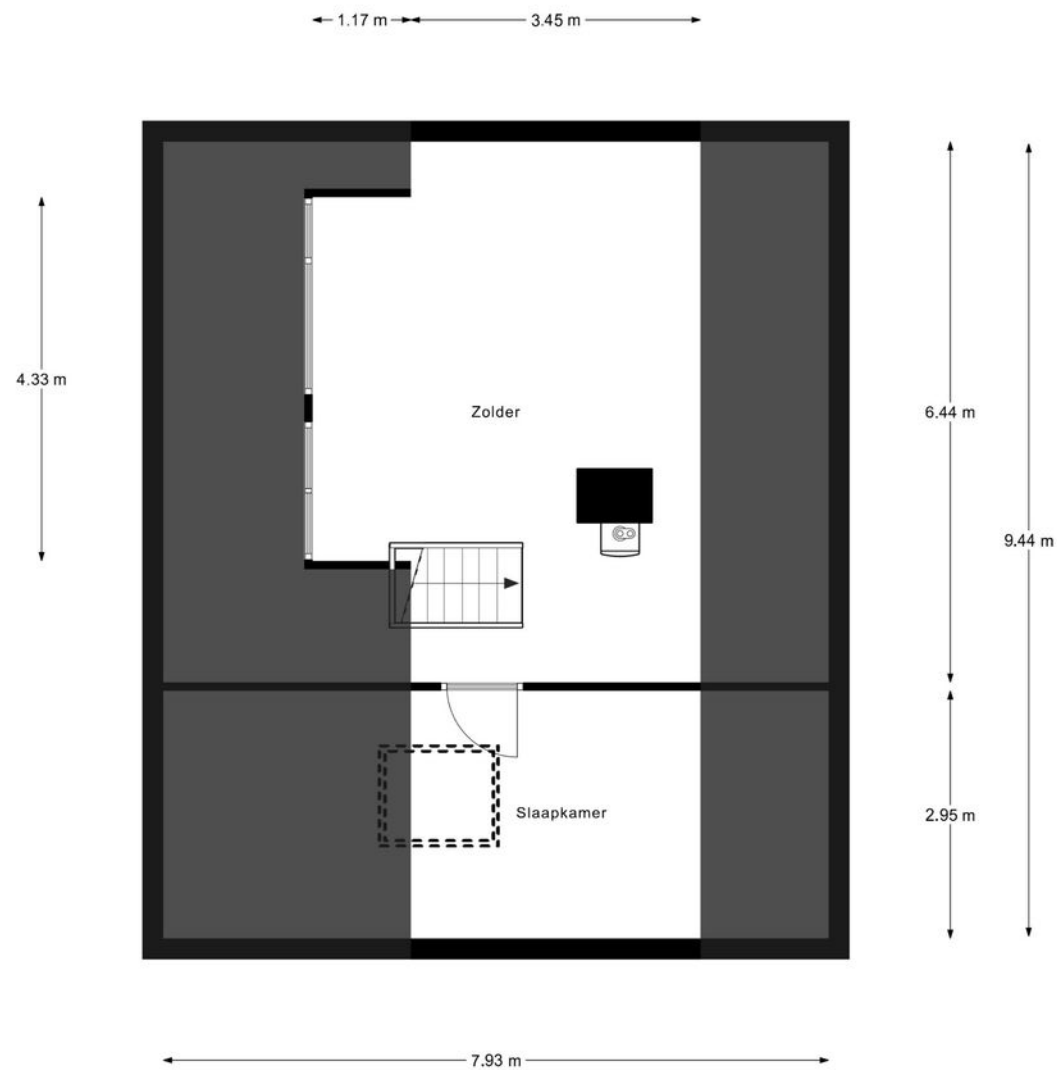
BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING

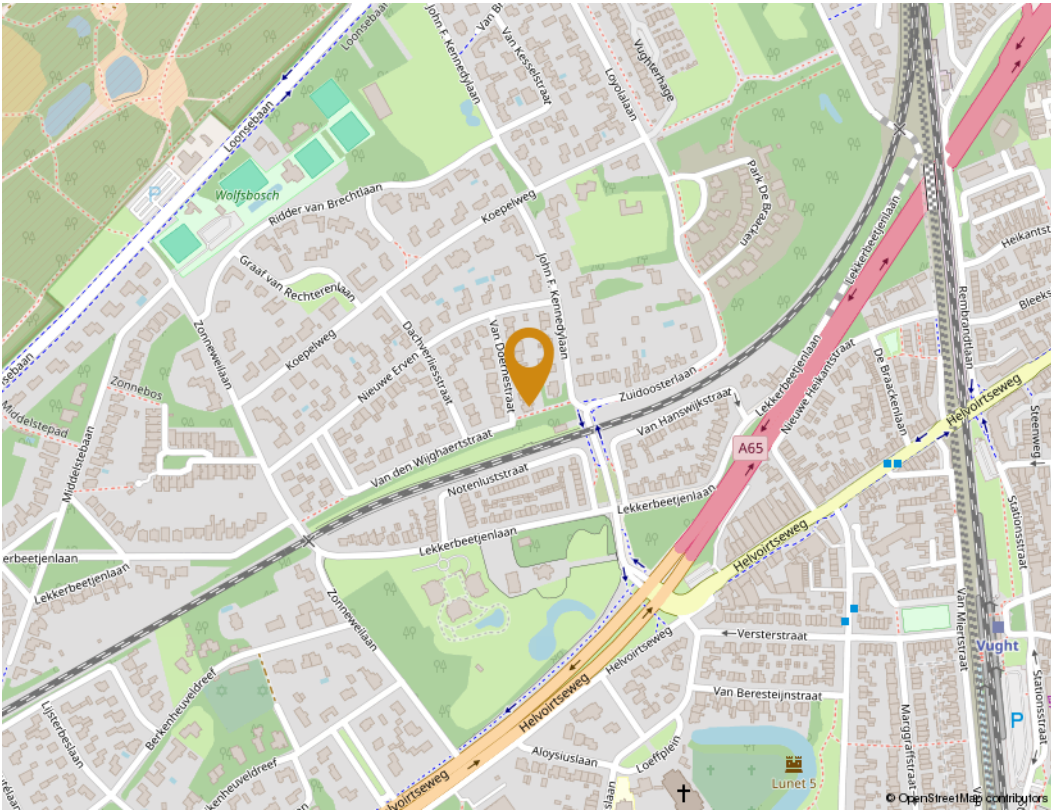


TWEEDE VERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

KADASTER & LOCATIE



12345

25

—

—

—

—

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Vught

L

2319

kadaster

Voor een aansluitend uittreksel, gelaveerd op 5 juni 2023

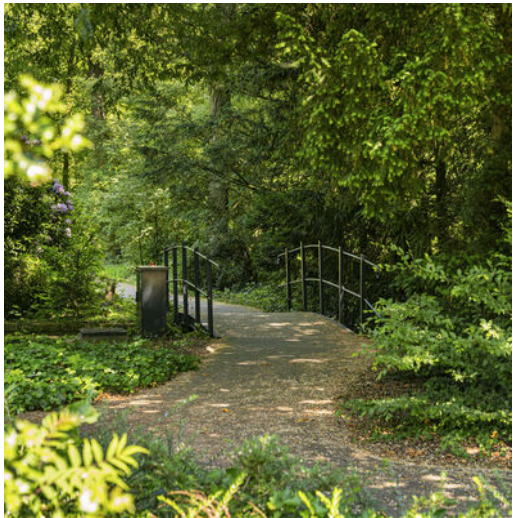
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

VAN DOERNESTRAAT 2 - VUGHT | 25





Wist u dat Vught

- al jaren een van de prettigste gemeenten in Brabant is om in te wonen?
- De Ijzeren man het langste strand van Brabant heeft?
- een prachtige bibliotheek in de Petrus Kerk heeft?

WONEN IN VUGHT

Vught is een zeer charmante en gewilde gemeente. Het aantrekkelijke van de gemeente Vught is gelegen in de combinatie van de vele bossen en het natuurschoon: de Vughtse hei, de bossen en genieten aan het water bij de Ijzerenman. Daarnaast zijn de mooie woonwijken, een sfeervolle dorpskern, de vele voorzieningen waaronder goede basisscholen en ook een middelbare school, diverse winkels en sportfaciliteiten zeer geliefd. De korte afstand tot 's-Hertogenbosch, de bruisende hoofdstad van Brabant, is natuurlijk ook een enorme plus.

Vught is een gemeente met circa 25.000 inwoners, heeft een eigen NS station en ligt op een knooppunten van wegen waardoor Vught goed en gemakkelijk bereikbaar is. Het is een forensendorp en ligt op een uur reisafstand van Amsterdam, Rotterdam, Antwerpen en Venlo. Door de centrale ligging is het goed mogelijk vanuit Vught zowel in de regio Eindhoven als in de Randstad te werken.

Kortom: Vught biedt de gezelligheid van een Brabants dorp en tegelijkertijd het eigentijdse en de diversiteit van een stad.

OVER ONS

Den Hollander Vastgoed Wonen

Ons motto is; we willen de hoogste kwaliteit leveren en helpen onze cliënten, zoals wij ook zelf geholpen willen worden. Om de beste te kunnen zijn, zijn wij ervan overtuigd dat specialisatie een noodzaak is. Ieder segment van de woningmarkt heeft weer zijn specifieke aandacht. Immers een huis van € 200.000 wordt echt anders verkocht dan een huis van € 700.000 of meer. Wij hebben ons gespecialiseerd in het segment € 700.000 plus. En dat doen wij al ruim 25 jaar met veel succes!

Vanuit onze centrale basis in Vught kennen wij de markt van binnenuit. Hier zijn wij opgegroeid; wij wonen en werken er. Door onze duidelijke keuze voor de betere huizen in onze regio en de wil om de beste te zijn met de daarbij behorende service bereiken wij aantoonbaar significant betere resultaten dan andere makelaars.

Onze aanpak

Iedere woning, perceel of monument is een project op zich. Of het nu om een verkoop, een aankoop of om een taxatie gaat. Persoonlijk contact, grondige marktanalyses, een gedegen voorbereiding en maatwerk staan bij ons bovenaan. Wij kiezen samen met u de juiste strategie. Wij hanteren duidelijke procedures, een concreet plan van aanpak en hebben regelmatig overleg. Ons team staat permanent voor u klaar om u deskundig en persoonlijk te begeleiden.

Zo willen we zelf geholpen worden, zo helpen wij ú ook.



Mr. Gijs D. den Hollander

NVM REGISTER MAKELAAR TAXATEUR
NWWI TAXATEUR ONROERENDE ZAKEN



Sandra van Doggenaar

ACCOUNT MANAGER



Iris Tossaint

PROJECTMANAGER VASTGOED & VERKOOPSTYLING



Charline Maekelbergh - Boeren

ACCOUNT MANAGER

VEEL GESTELDE VRAGEN SCHRIFTELIJKHEIDSVEREISTE

Veel gestelde vragen met betrekking tot het schriftelijkheidsvereiste en de situatie wanneer verschillende partijen een bieding uitbrengen op een woning.

In een koopproces hebben gegadigden soms vragen hoe er met bepaalde situaties wordt omgegaan. Graag willen wij hierin duidelijkheid verschaffen zodat kopers weten welke situaties zich kunnen voordoen.

Bij de aankoop van een woning wordt voorafgaand aan de schriftelijke koopovereenkomst door partijen onderhandeld over de koopprijs en de voorwaarden. Als partijen zijn uit onderhandeld en overeenstemming hebben bereikt over de koopprijs en de voorwaarden is er sprake van mondelinge overeenstemming. Wat is deze mondelinge overeenstemming waard als er een nieuwe bod van een nieuwe gegadigde wordt gedaan? En wat gebeurt er als er diverse geïnteresseerden allemaal een bieding op het huis doen?

In onderstaande vragen en antwoorden wordt hierop ingegaan.

1. Een particuliere verkoper heeft met een particuliere koper mondelinge overeenstemming bereikt over de verkoop van zijn woning. Is er sprake van een rechtsgeldige koop?

Nee. Sinds 2003 moet de koop van een woning schriftelijk worden aangegaan indien de koper een particulier is. Dit wordt ook wel het 'schriftelijkheidsvereiste' genoemd. De wetgever heeft het schriftelijkheidsvereiste opgenomen in artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Zolang de koopovereenkomst niet op schrift is gesteld en niet door beide partijen is ondertekend, is de koop niet bindend. M.a.w: er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend.

2. Den Hollander Vastgoed Wonen kan als makelaar de koop bevestigd hebben via e-mail. Kan de particuliere verkoper zich dan nog steeds op het standpunt stellen dat er geen sprake is van een rechtsgeldige koopovereenkomst?

Ja. Het verzenden van een e-mail waarin de koop wordt bevestigd wordt niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst.

3. Kan een particuliere koper de particuliere verkoper dwingen om zijn medewerking te verlenen aan het opmaken en het ondertekenen van de koopovereenkomst ná mondelinge overeenstemming?

Nee. Zie ook het antwoord op vraag 1.

4. Den Hollander Vastgoed Wonen heeft een concept van de koopovereenkomst verzonden. Kan de particuliere verkoper zich dan nog steeds op het standpunt stellen dat er geen sprake is van een rechtsgeldige koopovereenkomst?

Ja. Het verzenden van een concept van de koopovereenkomst wordt eveneens niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst.

5. Wat moeten wij als NVM-makelaar doen als er sprake is van mondelinge overeenstemming tussen een particuliere verkoper en een particuliere koper en er een nieuwe bieding wordt gedaan door één of meerdere nieuwe gegadigden?

Wij moeten dan onze opdrachtgever op de hoogte te stellen van het nieuwe bod van de nieuwe gegadigde. Daarnaast wijzen wij de verkoper op het schriftelijkheidsvereiste en bespreken wij met de verkoper de mogelijkheden op welke wijze op het bod van de nieuwe gegadigde wordt gereageerd. Wij informeren de nieuwe gegadigde(n) dat er al een mondelinge overeenstemming is met een andere partij en dat wij de verkoper de volgende keuzes zullen voorleggen;

a. De particuliere verkoper zet zijn handtekening onder de koopovereenkomst met de eerste particuliere koper en gaat niet in op het bod van de nieuwe gegadigde(n).

b. Wij stellen de eerste particuliere koper op de hoogte van het feit dat er een nieuwe gegadigde is die een bieding heeft uitgebracht. Over de hoogte en de voorwaarden van het voorstel van de nieuwe gegadigde(n) worden aan de eerste particuliere koper geen mededelingen gedaan. Vervolgens geeft verkoper de eerste koper en de nieuwe gegadigde(n) de gelegenheid om een nieuw bod uit te brengen binnen een nader te bepalen termijn. Wij noemen dat een besloten inschrijving. Indien daartoe aanleiding bestaat, heeft de verkoper de vrijheid de gegadigden voor een tweede of derde besloten inschrijving uit te nodigen. Daarna beslist verkoper welk bod hij accepteert dan wel met welke partij hij verder in onderhandeling treedt. Mocht daarna toch een andere bieding weer uitgebracht worden door een andere partij, dan heeft de verkoper wederom de keuze tussen a,b of c.

c. Verkoper neemt afscheid van de eerste koper. Vervolgens treedt verkoper in onderhandeling met de nieuwe gegadigde dan wel accepteert het bod van de nieuwe gegadigde.

d. De opdrachtgever besluit anders dan a, b of c. De opdrachtgever beslist zelf welke keuze hij maakt. Wij maken aan alle partijen mondeling of schriftelijke kenbaar voor welke optie de verkoper kiest.

OVERIG

Alle mogelijke genoemde suggesties in de brochure en door de makelaar eventueel nader mondeling toegelicht ter verbetering van de woning zijn slechts suggesties en zijn niet onderzocht op juridische, bouwtechnische of andere mogelijkheden en beperkingen. De koper zal zelf dit onderzoek dienen te verrichten.

De koopovereenkomst zal door de gekozen notaris samengesteld worden. De kosten hiervan worden door de koper betaald.

Bij woningen ouder dan 40 jaar wordt de volgende clausule opgenomen in de koopovereenkomst; Het gekochte is thans in gebruik als woning. Het gekochte bezit de eigenschappen die voor een normaal gebruik als woonhuis nodig zijn. Het gekochte betreft een oudere woning die is gebouwd dan wel verbouwd met de destijds gebruikelijke materialen; verkoper staat niet in voor de staat van het gebouw, in het bijzonder wat betreft leidingen, lozingen, daken en eventuele technische installaties alsmede gebruikte materialen ook voor zover die een belemmering zouden zijn voor het normaal gebruik van het gekochte. De zich in het gekochte bevindende technische installaties en aan- en afvoerleidingen en bedradingen functioneren vandaag naar behoren en het gebruik daarvan is door de daartoe bevoegde instanties niet op enigerlei wijze beperkt.

Voor woningen met een bouwjaar voor 2005 wordt de volgende bepaling in de koopovereenkomst opgenomen indien de verkoper niet bekend is met de aanwezigheid van asbest; het is verkoper niet bekend dat zich in het gekochte asbesthoudende of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden. Gezien de leeftijd van het gekochte kunnen in het gekochte wel asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen moeten op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen worden genomen. Koper is hiermee bekend en

vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het gekochte kan voortvloeien. Ten aanzien van erfdienstbaarheden worden de volgende bepalingen in de koopovereenkomst opgenomen; Aan deze overeenkomst is een kopie van de laatste akten van levering gehecht waaruit erfdienstbaarheden dan wel kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen blijken. Verkoper heeft koper erop gewezen dat erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen kunnen voortvloeien uit eerdere akten dan hiervoor vermeld. Verkoper verklaart dat hem geen andere erfdienstbaarheden bekend zijn dan vermeld in de laatste akte van levering. Koper is ermee bekend dat het gekochte belast kan zijn met erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen die niet uit de laatste akte van levering blijken. Hij ziet af van het verrichten van een erfdienstbaarhedenonderzoek bij het kadaster. Hij aanvaardt hiermee het risico van het bestaan van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen anders dan in de laatste akte van levering vermeld en anders dan bekend bij verkoper.

De particuliere koper heeft na ontvangstneming van de door koper en verkoper ondertekende koopovereenkomst van een woning het recht gedurende drie dagen de koop te ontbinden. Deze ontbinding dient te geschieden door middel van een aangetekend schrijven met bericht van ontvangst aan de in de koopovereenkomst vermelde notaris.

Ter bescherming van zijn rechten heeft de koper de mogelijkheid de koopovereenkomst in te laten schrijven in de openbare registers van het kadaster. Eventuele kosten die hierbij gemaakt dienen te worden, zijn voor rekening van koper. Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen is koper verplicht uiterlijk op een door de verkoper te bepalen datum bij de notaris, waar de notariële akte tot levering zal worden verleden, als waarborgsom/ bankgarantie een bedrag

zijnde 10% van de koopprijs te storten. Bij niet nakoming is de koper na acht dagen na een ingebrekestelling in verzuim en zal voor elke dag na de in de ingebrekestelling genoemde datum tot aan de dag van nakoming een onmiddellijke opeisbare boete verschuldigd zijn van drie promille van de koopprijs.

Deze informatie is geheel vrijblijvend en wordt aan meerdere belangstellenden verstrekt. Deze informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. Er wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Alle maten zijn circa maten en zijn niet gemeten conform de meetinstructie. Mocht er wel gemeten zijn conform de meetinstructie, dan gelden de volgende bepalingen: de meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Ten aanzien van de juistheid hiervan kunnen wij echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden, en er kunnen derhalve geen rechten aan worden verleend. De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Op alle aan ons verleende opdrachten en door ons verrichte diensten zijn van toepassing de algemene voorwaarden van Den Hollander Vastgoed Wonen b.v., waarin een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen. Op eerste verzoek worden deze kosteloos verstrekt.

Voorts behouden wij het recht voor dat onze opdrachtgever zijn goedkeuring dient te verlenen aan een mogelijke transactie met de ontvanger van deze informatie.



DEN HOLLANDER
— VASTGOED WONEN

De makelaar van de betere huizen

Wilt u weten wie wij zijn en hoe wij werken?
Neem contact met ons op of kijk op beterehuizen.nl
Graag tot snel!

"Torengaard"
Dorpsstraat 1, 5261 CJ Vught
073 657 34 44 | contact@denhollander.com

